

つくば市立地適正化計画（案）説明会

報告書

平成 30 年 7 月

つくば市都市計画部市街地振興課

目 次

1	開催概要	1
1-1	目的	1
1-2	開催日及び開催回数.....	1
1-3	説明会の内容	1
2	参加状況	2
3	参加者意見・質問	3
3-1	5月23日 つくばイノベーションプラザでの意見・質問.....	3
3-2	5月25日 市役所での意見・質問	4
3-3	5月27日 市役所での意見・質問	5
3-4	5月27日 つくばイノベーションプラザでの意見・質問.....	8
4	アンケート	11
4-1	実施概要.....	11
4-2	回収状況.....	12
4-3	自由記述の内容	12

1 開催概要

1-1 目的

市では、将来の人口減少・高齢社会においても持続可能な都市とするため「つくば市立地適正化計画」の策定に取り組んできた。

この度、地区別懇談会や外部有識者も含めた検討委員会、庁内会議における検討などを経て、高度で多様な都市機能が集積した「中心市街地」と、身近な生活拠点が適切に配置された「日常生活圏」が、公共交通など総合的な交通体系により効率的に連絡しあい、多様な地域の核がある「多極ネットワーク型の持続可能でコンパクトな都市」を目指した「つくば市立地適正化計画(案)」を取りまとめたため、計画(案)の説明会を開催した。

1-2 開催日及び開催回数

- 開催日：平成 30 年 5 月 23、25、27 日の 3 日間
- 開催回数：市役所、つくばイノベーションプラザにおいて、合計 4 回

表 1 つくば市立地適正化計画（案）説明会開催スケジュール

開催日	時間	会場
5 月 23 日（水）	19:00～20:30	つくばイノベーションプラザ 3 階大会議室
5 月 25 日（金）	19:00～20:30	市役所 2 階防災会議室
5 月 27 日（日）	14:00～15:30	市役所 2 階防災会議室
	17:20～18:50	つくばイノベーションプラザ 3 階大会議室

1-3 説明会の内容

- 1 回当たり 90 分程度
- 当課から「つくば市立地適正化計画（案）」に関する事項を説明し、参加者から質問及び意見を聴取した。
- 参加者を対象にアンケートを実施し、意見を把握した。

2 参加状況

- 参加者総数（延べ人数） 合計 69 名
- 1 回当たり平均 17.2 名
- 最多参加者数 25 名（5 月 27 日（日） 14:00～）
- 最少参加者数 11 名（5 月 27 日（日） 17:20～）

表 2 開催日時別の参加者数

開催日	時間	会場	参加者数
5 月 23 日（水）	19:00～20:30	つくばイノベーションプラザ	16 名
5 月 25 日（金）	19:00～20:30	市役所	17 名
5 月 27 日（日）	14:00～15:30	市役所	25 名
5 月 27 日（日）	17:20～18:50	つくばイノベーションプラザ	11 名
合計			69 名

3 参加者意見・質問

3-1 5月23日 つくばイノベーションプラザでの意見・質問

1	具体的に都市のビジョンが見えてこない。
2	<ul style="list-style-type: none">・公務員宿舎跡地の土地利用を慎重に決めないとただの住宅地になってしまう恐れがあると思う。中心地の方に人がただ住んでいるだけで、実際の買い物とか商業活動を行うときに、中心地区から人が外側に向かっていくという現状があると思う。そこのところをもっと考えた方がいいのではないか。・つくば駅周辺を一番のまちの中心にしたいなら、研究学園駅周辺に商業が集まろうとしている現在の傾向を変えるような施策が必要なのではないか。・公務員宿舎跡地がアリーナになったとしても、賑わいの創出という点だとちょっと物足りないんじゃないか
3	西武の建物に市役所の本所を持ってきて、今ある市役所を支所にしたらよいのではないか。
4	誘導施設以外の施設というのは大体ある場所が決まっていて、それを都市機能誘導区域にはなかなか持ってきにくいという意味もあるのでしょうか。
5	<ul style="list-style-type: none">・立地適正化計画をたてる時には、周辺の市との協議の状況を明らかにしていただきたいというふうに思います。必ず協議をして、国土交通省が出しているように周辺地域との調整を図りながらこの立地適正化計画を進めていただきたい。・交通網の整備計画というのを強くお願いをしていきたい。
6	<ul style="list-style-type: none">・自動運転システムを積極的につくば市としては導入しようというような動きはございませんでしょうか。・つくば市におきまして相続未登記の土地が計画を進めるにあたって阻害することはないのか。そういった土地がたくさんつくば市にはあるのかどうか教えていただければと思います。
7	<ul style="list-style-type: none">・計画区域を全域にするということが既定の事実のようだが、これは本来決めることをしないとイケないじゃないかという感じがしている。どういう手続で決まったのか。・人口が大体どのくらいまでいくと考えているのか。・既存の市街地を無視したように感じる。具体的な計画を示していただかないと何も分からない。具体性がない。

8	20年後発展しているか、していないかはっきり言わないと分からない。
9	40年以上住んでいますけど、こんなにつくば駅周辺が荒れ果てていることはありません。本当に現実を見ていただきたいというのが非常に強いんです。
10	公務員宿舎の跡地を高層住宅のタワーマンションのようになるのか、もしくは小さい戸建住宅になるのか、それとも戸建て住宅だけど大きな世帯が暮らせるようにするとか、それをはっきりさせないと。廃止で竹園ショッピングセンターの店舗などが次々に撤退している。守谷市や流山市よりも住んでみたいとなれるように期待している。
11	<ul style="list-style-type: none"> ・普通の都市の中心地にあるようなお店が、つくばセンターにはないんじゃないか。中心地のお店は価格設定が高めで、庶民的なお店がないため、人が来なくなっているのではないか。 ・新しく区画を売却するときに、小分けにして、他の中心街にあってしかるような、そんなに規模の大きくない商業施設が出店できるようにしたほうが、結果的に賑わいが生まれるんじゃないかと思いました。

3-2 5月25日 市役所での意見・質問

1	<ul style="list-style-type: none"> ・つくば市の人口の推移で、公務員宿舎跡地に住宅が建つので人口が増加する要素が高いと思うことから、2035年の想定人口より人口はさらに増えるのではないかと私は想定しており、30万人の中核都市に近づくのではないかと思うが、市として人口見通しについてどのように考えているか。 ・周辺のコミュニティの維持をどのようにやっていこうとしているのか具体的な方策を聞きたい
2	<ul style="list-style-type: none"> ・魅力あるまちづくりを考えるとというが、何をもって魅力あると考えているのか。 ・高齢化社会になるのでその対応を今から整えなければならないという話があったが、つくば市のどの部分でどのくらいの変化が起きているのか。人口分布とともに年齢分布も考えたほうがよいのではないか。 ・人口定着を図るためには企業誘致をしなくてはいけないと思うが、例えば、市の中に企業誘致課というような部署をつくって、積極的に外に出て企業に働きかけて、一生懸命PRしてそういう事業を進めないと、人口減少に対応できないのではないか。
3	これから大切になるのは、関連部署との連携だと思う。農振地域であれば農政とか農協との連携、あるいは教育委員会との連携を通すことによって、

	<p>まだまだ光が当たっていないところはたくさんあると思うので、そのあたりの掘り起こしをしていただきたい。</p>
4	<ul style="list-style-type: none"> ・茨城県は JR 常磐線の恩恵を受けている。つくば市は通過していないが、TX だけでなく常磐線をもう少し計画に織り交ぜて活用すべきではないかと考えます。 ・隣接する市町村との連携をもっと重視して、連携を組んで市民が安全・安心に暮らせるように計画していただきたい。
5	<p>つくば市は外国人が相当いらっしゃると思う。雇用の面でも外国人が増えてくる可能性もあると思うがこのことについてどのように考えているのか。</p>
6	<ul style="list-style-type: none"> ・設定した目標値の具体的なものがこれ以外にもあるのか。 ・居住誘導施設、都市機能誘導施設に関しての施策が書かれているが、「推進する」「確保する」という表現なので、これらの施策がどのように進捗しているのか、達成状況等を評価するには具体的な目標値というものがそれぞれに設定されなければ評価ができないのではないのか。
7	<ul style="list-style-type: none"> ・広域中心拠点がつくば駅を中心としたものなのか。それとも、つくば駅と研究学園駅を含めた2箇所なのか。 ・5,000 m²以上の商業施設の誘致の可能性はかなり高いのか。それとも、これから検討していくのか。
8	<p>研究学園地区という言い方が一般市民にはわかりにくいと思う。再来年で法律制定から 50 年という節目を迎えるところで、言葉の使い方を一般市民がわかりやすいようにできればよいのではないのか。</p>

3-3 5月27日 市役所での意見・質問

1	<ul style="list-style-type: none"> ・この地図が公にされた場合、既に銀行は査定に入っているので、自分がどこに住んでいるかによって評価額が変わってくる。古い集落自身が今後集落単位で消えていくことになると、そこで営まれていたまつりごとなどの文化も消滅する。集落が消えていくことによって耕作放棄地が非常に増大してくる。耕作放棄地が増えていくと地産地消もできなくなってくる。結局、こういった計画を進めることによって自ら自分で自分の首を絞めているということになっていないでしょうか。 ・国の指針であるからそれに従わざるを得ないことも分からないこともないが、つくば市は別の指針を設けてもよいのではないのか。 ・集落が消えていくことによって空き家が非常に増えていく。集落単位で空き家が増えていくので、所謂ゴーストタウンがあちこちで出てくる。
---	---

	<p>所謂マッドマックスの世界が現実化してきてしまうのではないかと懸念している。私としては区域外のエリアに対して配慮はしているのかということを確認したい。</p>
2	<ul style="list-style-type: none"> ・集落でどんなことが起きているのか、何が求められているのかを検討されたのか。 ・牛久市の小学校に通えるように、この計画の中でできないか。 ・行政の方も現在どういう問題があって、どうしたらいいのかの繋がりでこの計画をやっていただければということをお願いしたいと思います。
3	<ul style="list-style-type: none"> ・例えば駅から3kmの円を描くと、南側の旧荃崎地区が優良な物件になってくる可能性がある。そうすれば固定資産税、住民税が入ってきて、つくば市が潤うのではないか。物理的にいい土地を持っているところの開発を、なぜしないのか。 ・この案を作るのにあたって牛久市とどれくらいの会話をされたのか知りたい。 ・これが本当に根拠あるデータに基づいて皆さんが考えて、これから20年間か30年間やるんだという本当のマスタープランなのか。
4	<ul style="list-style-type: none"> ・20年後を目指すプランとして一番大事なことは、高齢化対策と人口減少、この2つが柱だと思う。 ・このプランは高齢化というよりも、人の減るのを対策を講じたい。そこで誘導するとか施設を作ってそこに放り込むとか、そういうことを考えているんでしょうが、その逆反動で市街化調整区域はかなりの影響を受けると思う。 ・つくば駅周辺はマンションだらけという状況だが、逆にああいう状況でよいのか。つくばのまちとして、逆に市として何らかの規制を加えていかないと、人が増えればいいというもんじゃないと思う。 ・概要版13ページにバス停から500m以内のところに80%もってくるというのがあるが、これはどこのことを言っているのか。つくば市全体のことを言っているのか。
5	<ul style="list-style-type: none"> ・私たちの団地は市街化調整区域で、家を建てちゃだめとか住んじゃだめとは言ってないというお話なんですけど、維持できるように道路とか上下水道はきちっと整備をしていきます。じゃあ最低のことだけやらしてもらえばよいのかという不安が逆にあります。 ・牛久駅から2kmの歩いて行けるとところに宝陽台の団地はあります。道路整備は進んでいません。若い人がなかなか来ません、牛久とは違って。

	<p>そこら辺の遅れをつくば市としてどういう風に考えていくのか。若い人がどんどん来るような方策をどういう風に考えているのか。</p>
6	<ul style="list-style-type: none"> ・少ない税金の中で、高齢化により給与所得の納税者は減る中で、維持していかななくてはならない。その中で必要なのは生活機能の選択と集中をどう図っていくのかの説明が非常に不足しているんじゃないかというのが私の印象です。 ・荃崎からはつくばセンターよりもイーアスつくばのある研究学園都市の方がニーズが高いというニーズにどう対応するのか。 ・他の計画、公共施設の老朽化対策、これをやる時に集中と選択ということでワンストップサービスができるような、銀行とか郵便局とかコンビニなどが撤退しないように、それらを合わせたワンストップサービスをどう作っていくのか、それがいわゆるコンパクトシティという説明をすればもう少し分かりやすかった。 ・市街化区域でないところもそういうコンパクトな拠点を作ることによって、今までの生活が維持できますよ、人口が少なくても維持できますよというビジョンっていったらおかしいが、発想の転換が必要じゃないかなという印象を持ちました。
7	<ul style="list-style-type: none"> ・この立地適正化計画で都市機能誘導区域の設定が一番重要だと思うんですが、春日とか東新井とか竹園二丁目とか、もう民間の土地で今更開発しようと思っても難しいようなエリアが含まれている一方で、竹園3丁目の官舎が撤退してショッピングセンターとかどうしようというエリアが外れていて、今から都市機能を再構築しようと思ったときに動かせるようなエリアを含んだ方がいいのではないかと感じた。どういう経緯でこの区域を定められたのか教えていただきたいと思います。 ・用途区域が中高層に指定されているところであの形になったということか。低層のところは入っていないということか。
8	<p>目標値の設定のところで、居住の誘導に関する指標とあるんですけど、40.2人/ha から 48.5人/ha に変わるの、定住している人を含んでいるのか。</p>
9	<p>2035年を想定している計画で、現状2018年の現状が20年前と比べてどうだったか。20年前に何を考えて都市開発があってそこに居住があって、20年後の今になって何を考えて何が要求されるのか。そこから更に20年後のところで何を考えるかというところを、しっかりと市としても主張していただきたいと思います。ただ、当然今まであるものを捨てるというわけではなくて、今まであるものはあるものでキープする。そこから更に今</p>

	<p>ちょっとではなくて 20 年後こうなので、今は少しこうなのかもしれないけどここを目指してやることについて皆さんにご協力いただきたい。あるいは意見をいただきたい、というように訴えていただきたいと考えます。</p>
10	<p>行政が合併しようとか協力しようというときには、是非つくば市が音頭を取って先に進めるようなかたちでやっていただきたい。</p>

3-4 5月27日 つくばイノベーションプラザでの意見・質問

1	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2035 年までの人口増の中で、公務員宿舎の売却による新たな住宅建設による人口増の割合はどのくらいか。 ・ これからの 20 年間の都市ビジョンの中では、せっかく緑豊かなとうたっている割には公務員宿舎がなくなることでイコール緑の環境が激減するという現実があるわけですが、緑がなくなることってのが、大きなものなのかっていうのをどのくらいお感じになっているかを聞きたかった。
2	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上郷高校をどのように都市計画に盛り込んでいくのか、お分かりであればできる範囲でお聞きしたい。 ・ 上郷の大山という集落のものだが、今度の新しいルートが通ることになり地域住民は喜んでいる。できれば我々の通りのところに 2 か所ほど停留所をつくっていただければ尚更ありがたいと思っている。 ・ 水道について、水道が今どの辺まで来ているのか、これから何年後には大山という集落のところに来るのか。 ・ 水道が上郷高校のところに来ていないが、いつ頃上郷高校にくるのか、その辺も上郷高校の展開に、いろいろ企業とか学校とかが来るときにネックになると思うが、その辺のことをお聞きしたい。 ・ 上郷高校の土地を県に売って、県は知事がいうには学校をつくって東南アジアとかから学生を呼ぼうという選挙公約ですから、そういった面も考えていただければと思っている。
3	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画を遂行するにあたって目標がまずでてきて、それに対する手段がでてきて、それに対するお金がどれくらいかということがあって、初めて最後の所謂 P D C A の評価ができるんだと思う。その流れがこの計画を読ませてもらって説明を聞いた段階では理解することが非常に難しい。 ・ 例えば老朽施設の維持更新にかかる 8,000 億円は大変な金額で、我々としてはそのお金どうするんだと出てくるが、それは随時年間どのくらい

	<p>かけながら何年間かかってやるとかいうところが、話としてはお聞きしたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公務員住宅が売却されて工事が始まり、そこに住んだ人がどう考えているか、周りの人が団地が新しくできたことに対してどのような考えを持っているのか。そういったことを総括的にどう評価されて、これから先の、随時空いていくのだと思うが、それにどう対応していくのかという物語をつくっていただきたい。
4	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 28 年度版の統計つくばを見たが、農業がとても減っている。農業者の意見はわからないが、この一計画の中にどういう風に反映されるのか。 ・ 立地適正化計画を決めるうえで、総論は賛成だが、各論はよくわからない。 ・ 地権者がどのようにこの計画に意見を反映するのかというのが、よく見えない。 ・ UR に対して枠をはめることがつくば市としてできるのか、できないのか、手法のやり方としてすごく疑問。 ・ 上の方ばかりでいつの間にか決まっちゃっている様なまちづくりになっているのではないかということが気になっている。 ・ 交通改編の説明会は出席していないが、この計画の中に、アクセスと時間、住民がどの地域までどういう風にアクセスすればどの程度の時間がかかるのかという部分が抜けているんじゃないかという気がする。 ・ UR が大きな地権者だと思うが、つくば市としてはこういうふうなまちづくりをしたい、住民はこのように思っているんです、と説得することはできるのか。 ・ 私の近くの竹園でも元々あった松林のところに、同じような顔の住宅がずらーっと並んだ。完全に魅力的なまちが劣化している、悪化していると思うんですけど、そういうのを 5 年単位でもいいんですけども、ちゃんと P D C A が回って、それに対して計画変更するとか、そういう中の一部で、条例的なものみたいので UR に働きかける。そういうことをして、20 年後 50 年後に今の状態を守ってもらいたいと思います。
5	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市機能誘導区域は 1 ha あたり 40 人と書いてあるが、他の地域はどうなのか。 ・ つくば市は広くて多様な人がいるので、サバイバル地域みたいなものをつくって、そういう感じで多様な人を住めるようにする。 ・ 居住誘導区域の中に公務員宿舎の面積は何%あるのか。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3,000ha に分散して誘導しちゃうと大変なのではないか。
6	<ul style="list-style-type: none"> ・ これからは何十年か先を見据えた時にもっとユニークなマンションがあってもよいのではないかと思う。大きな家族の世帯とお一人様の、独身貴族の人たちが住むところと、同じ敷地内にユニーク性のあるようなマンションを建ててもらったらこれからはすごく役に立つのではないかと思う。 ・ 健康な人と共存共栄できるようにシェアハウスみたいな老人ホームを公務員住宅、吾妻3丁目なんかはTXからアクセスがいいし、周りは文教の地域で住みやすくて、そういうのを作るにはすごく良い環境だと思う。 ・ 西武なんかの箱モノを利用するってことはかなり大きい会社が入ってもあれを全館埋め尽くすことはすごく大変なことだと思う。東京でボタン一つで位牌が出てきたりとか、そういうようなお墓みたいなものを、クレオを利用して作ってもらえれば、そしてそこで、ちょっとお茶もできたり 49 日の法要ぐらいができれば、それは最高によい使い道なのかなというふうに自分なりに考えた。

4 アンケート

4-1 実施概要

- 説明会において、全ての参加者が意見を発言できない可能性があることを考慮し、より多くの意見を把握することを目的にアンケートを実施した。
- 説明会の参加者に対し、アンケート票（下図）を受付時に配布し、説明会終了時に回収した。
- 設問は、『「立地適正化計画（案）」について』及び『「まちづくり」について』に設定し、自由記述とした。

図 アンケート票

つくば市立地適正化計画(案)に関するアンケート	
立地適正化計画策定のため、アンケートにご協力ください。よろしくお願いいたします。	
あなたのことについて、記入(チェック)してください。	
住 所	お住いの町丁目(大字)を記入してください。 例)つくば市研究学園1丁目 つくば市()
性 別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
年 齢	<input type="checkbox"/> 20歳未満 <input type="checkbox"/> 20歳代 <input type="checkbox"/> 30歳代 <input type="checkbox"/> 40歳代 <input type="checkbox"/> 50歳代 <input type="checkbox"/> 60歳代 <input type="checkbox"/> 70歳以上
問1 「立地適正化計画(案)」について ご意見がございましたら、ご自由に記入してください。	
記入欄	
問2 「まちづくり」について ご意見がございましたら、ご自由に記入してください。	
記入欄	
アンケートへのご協力、ありがとうございました。	

4 - 2 回収状況

回収数 44 件（回収率 63.8%）

表 3 開催会別回収率

開催日	時間	回収数	参加者数	回収率
5月23日（水）	19:00～20:30	11	16	68.8%
5月25日（金）	19:00～20:30	9	17	52.9%
5月27日（日）	14:00～15:30	17	25	68%
5月27日（日）	17:20～18:50	7	11	63.6%
合計		44	69	63.8%

4 - 3 自由記述の内容

- アンケート回収数 44 件のうち、22 件が両方の設問に記述、19 件がどちらか一方の設問に記述（立地適正化計画：15 件、まちづくり：4 件）、3 件が記述なしであった。
- 立地適正化計画（案）についての記述一覧

1	都市機能誘導区域を一つに絞ったのが、今回前進した点ですね。
2	おおむねよく作られていると思った。中身について気になることがあったのは、研究学園駅周辺とつくばセンターの2つが主に市の中心として整備していくことがわかったが、この2つのうちどちらを重点的に整備していくかも決めておかないと、現状の傾向が続けば研究学園駅周辺のほうが、商業施設の出店がしやすいので、そちらに開発が集中してしまうのではないかと思った。また、つくばセンターは規模の大きな商業施設が多いが、もう少し地域に根ざした店、飲み屋といった庶民的な店が出店できるように誘導していくべきと思った。
3	タワーマンションやこだてじゅうたくなどうまくちょうせいしてほしい。台湾のようによいちやそこにしかなくやってくるねつりょうのつよいしせつがほしい。
4	大変難しい仕事ですが、わかり易く記述して下さい。
5	「研究学園地区」という説明が、研究学園駅地区と混同してわかりにくいので説明が必要では。いかに具体的に1つずつすすめていくかが大切/必要だと思います。都市機能誘導区域の公務員宿舍跡地を単なる住宅にしない方法を実行してほしい。国との交渉も積極的にすすめてほしい。

6	居住誘導区域外から移転の具体案があった方がいいと思う。居住誘導区域外の空き家はどのようにするのか？
7	合意形成が難しい部分があると思いました。
8	〔気になった点〕 <ul style="list-style-type: none"> ・区域の設定に関する考え方（実態、既存のプランニングとの関係、区域内のグラデーション） ・区域外のケアについて ・なぜこのタイミングで計画を策定？
9	特にございませぬ。今後に期待しています。
10	資料編（HPに公表）をみると、詳細に調査されているので、このデータを活かして、周辺市街地（市街化調整区域含む）の持続可能なまちづくりを、地域に出ていって話し合いを始めてほしい。
11	周辺コミュニティ地域（市街化調整区域）に対する方策に具体性がなく、今後の方向性が見えない。具体的方策に関する記載を求めたい。
12	地域商業拠点とありますが、公共交通のネットワークを素晴らしいものにしても、立地を考えると自動車で来る客が多くなると思われて、コンパクトシティの理念に反するのではないかと思います。大規模ショッピングセンターを置く地区を設定するよりも、より狭い地区で商店などを充実させる方針の方がコンパクトシティの理念に近づくのではないかと思います。
13	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接市町村との連携が重要だと思う。 ・中心部は問題ないが南部、北部等も少し考慮すべき。 ・JR常磐線を活用をもっと考えるべき。
14	<ol style="list-style-type: none"> 1) 現状からみて将来何十万都市を目指すのか？ミリヨクあるまち。 2) 人口数の分布と市内場所とのかかわりはどうなっているのか①人口数②年令分布③道路網との関係(生活)。 3) 人口定着とかかわりのある企業数が少なすぎる。積極的誘致が必要。外国人の雇用も検討課題。 4) 計画が市役所周辺に偏っていないか？その理由？将来構想とのかかわりは？誘導地域の中身？(アパートのみ多く生活しやすい街づくり？ミリヨクある街とのかかわり 公園・食・生活)
15	計画案では主に骨子となるハード面では良く出来ていると思います。ハードを生かす為にも、個々の点について、ソフト面の活用が大切になると思います。例えば小・中学生の周辺部と中心部の相互交流を活発にすることで、歴史を学ぶことにより市民の一体感などが増加してくると思います。公共交通ネットワークの向上なども考えると、適地適所の交流から始める

	<p>と良いと思います。</p> <p>それぞれ個別分野で、関連部署の連系が大切になってくると思いますので、農協や教育委員会などとの緊密な連系をお願いします。(実施されていることとは思いますが、、、)</p>
16	パブリックコメントで、P→D への移行(関連) が？
17	40 分での説明で全て理解するのは難しいと思います。質問で少し明確にはなりましたが、パブコメなどの意見を取り入れ有意義な計画にしてください。
18	行政の協力構築は費用投資に影響するので検討して下さい。
19	用途地域図と重ねてわかる資料があるといいです。
20	<p>居住誘導区域外の処遇に不安があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集落単位のゴーストタウン化→空き家の急増 ・文化が消滅 ・耕作放棄地の増→地産地消が出来なくなる。 <p>※土地の評価はリアルに行なわれます。その深刻さを本当に理解していますか？</p>
21	どのように居住を誘導していくのか、そのプロセスについて具体的対策のたたき台を次回はどうかがたいと思います。
22	選択と集中は仕方ないかも。
23	市ガイズ調整区域の人口が減る。空き家が増える。居住誘導区域は(つくば駅周辺) マンションが林立し、放っておいても人口は増える。これで都市計画として良いのか？
24	周辺部への配慮を求める声が大きいですと思いますが、一様に縮小してしまうと困るので、何とか核を残していくことが大事だと思いますので、中心部の再生にも力を入れていただきたいと思います。
25	社会の変化は年々変化していきますので、よく考慮して計画して頂きたい。
26	西武がなくなってしまい、デパートの食品売場のような、ちょっとあらたまったぞう答品を買えるお店が駅近になく、ヒジョーな不便を感じています。(私は目が悪く運転が出来ないので、車でなら行けるお店では意味がないのです)
27	<ul style="list-style-type: none"> ・常磐線の利用を高めるような計画が必要。これによる人口増、税収の増を図るべきである。 ・つくば・研究学園周辺の開発が中心になっている。
28	<ul style="list-style-type: none"> ・マスタープランから各個別事例への落とし込みに際し、どのような説明プランがあるのか、今後検討を願いたい。 ・一般的にマスタープランは整い過ぎる傾向にある。今回のつくばでも同

	じ傾向が見られる。マイナス点も明らかにする必要がある。
29	<ul style="list-style-type: none"> ・住民にとってのメリットがわかるように計画案の文章組みかえを ・法律にもとづく事業説明なので、わかりづらいし誤解を招きやすい。(誘導という言葉はやめるべき) ・行政用語、法律用語が多すぎる。
30	日本全国で少子高齢化などの理由により立地適正化計画や、コンパクトシティづくりを目指していると思いますが、つくば市の老朽化したストックをどう活かしていくか、あるいは壊していくことがかなりボトルネックになっていると思います。予算も限られている中で全てを完璧に行うことはなかなか難しいとも思っているため、大規模な計画よりも小規模な計画を早急に行ったほうが良いかなと思いました。居住誘導区域内の人口が移住（例えば東京から）も含めて考えても、市内での誘導につながるとは思えなかったです。
31	つくば市は居住可能地域が広く、また高次の施設整備がされた街であり、今後収入が減少していく中でそれをどう多額の費用がかかる施設の維持管理していくかが課題と考えている。そのために各々の区域を設定し、メリハリのある投資をしていく必要がある。場合によっては今後投資をしない区域もあるはず。この計画の目的は投資する地域と投資しない区域の明確な区域分にあるはず。今回の計画においてはそのあたりを市民に適切に説明していく必要があると思います。都市経営の視点を整理して説明してください。
32	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画の中に上郷高校跡地をどのように組み入れて行くのか？ ・一刻も早く跡地の見とらしを立てて地元住民に説明してもらいたい。 ・時期がどんどん遅れると老朽化が進み利用出来なくなるのではないかな？
33	公務員宿舎売却による環境の質的悪化をふせぐため、条例により、例えば「緑化率 30%」とか規制してほしい。
34	きれいにまとめてあるけどちょっとわかりにくいかも。
35	総論は賛成だけど、各地域での計画の是非は判断が難しいです
36	「すみ続けられる、すみ続けたいまち」については賛成します。具体的にどのような方向なのか、例えば P13 の「公務員宿舎跡地の適正誘導」の“適正”をどのように考えているのか、考えればいいのか、若干未消化です。もう少し質問の時間がほしかったです。
37	計画は目標(目的)を立て、その手段として何を行うのか、誰れが(どの部署)かいくらのお金を使って実行するのかが記されたものだと思っている。行政の計画は抽象的で具体性に乏しい。

● まちづくりについての記述一覧

1	今後どこまで地域市民の参加が得られるかが、計画を実現するには不可欠だと思います。
2	現状の仕組みでは、一般に中心部の衰退を引き起こすとされる郊外ショッピングモールといった郊外開発の抑制、行政が意図したような開発、商業施設の出店の誘導はできないままで行政だけで理想のまちづくりをするのは不可能で、このような説明会のたびに上記のようなことを指摘される担当者の心労は理解できる。ただ、つくば市は国のプロジェクトで建設された都市で(近年は見放され気味だが、、、)インフラ、施設も充実しており、また自市の名前のついた鉄道もあるなど、恵まれている街だと思うし、発展のポテンシャルも十分あると思うので、この計画に期待したい。
3	公務員宿舍跡地には1階にテナントの入ったマンションうちしてほしい。商店街の形成が必要だと思う。
4	中心市街地は用途地域が商業地域になっていて、都市機能ではなく住宅ができる場合は、高い容積率を使った大規模な建物になっている。これはペDESTリアンまわりの街路樹などの景観を乱す規模だと思います。また、新しく開発される住宅地はペDESTリアンに背を向けていることが多い。ペデを活用した開発がなされる誘導をするべきだと思います。
5	中心地低迷の原因を正確に究明し、その原因を排除すれば復活するのでは。
6	特にございません。今後に期待しています。
7	センター地区の再生には、ぜひ、高額でも集中的に商業専門コンサルを使い、検討して欲しい。今のままでは間に合わない。
8	5年毎の評価を行う上で、各施策に対する目標値を設定・公表しておく必要がある。現在の目標値のみでは本計画の進捗状況や計画の妥当性を評価・分析することは困難なのではないかと感じる。
9	市街化調整区域の住宅団地の地域コミュニティの維持をどのように継続可能とするのか。具体的にどうするのか。
10	問1〔立地適正化計画(案)についての記述一覧の14(つくば市注)]の疑問に答えるまちづくりを長期視野で考え直す時期ではないか?ビジョン(魅力ある)が見えない!誘導地区の内容として住民の生活(衣・食・住)し易さを重視して欲しい。
11	(たとえば研究学園) 交流センターがない。(学園の森1~3には「小さな拠点」がない。集会場などもない)

	<p>研学1～5丁目あたりには様々な拠点施設があるが、かたよりのある。駅から近いところはこれ以上拠点施設になるものをどんどんつくる必要あるか？足りないものはTXにのせればつくばセンターで供給できると考えられないか。</p> <p>その場合、TX利用へのインセンティブを工夫することが必要となりうる。（つくばセンターに公共交通利用で足をはこぶ人をふやすことにつながる）</p> <p>これは「みどりの」「万博・・・」にも同様のことがいえる。</p>
12	<p>開発区域に対する財源の投入額は各種部門において比率が高いと思いますが、周辺の旧村部、農村部に対しても投入をしていかないと、周辺のスラム化が著しく進行すると思います。つくば市全体が活性化される為には、行政の積極的取り組みと住民の積極的な取り組み、協力体制を強固に構築する必要が望まれると思います。例えば、地域の共同水道設備の老朽化、買物施設の減少、喪失など。コミュニティバスの新ルートの新設などありがたい取り組みもあり、住民とのコミュニケーションの更なる向上をお願いいたします。</p>
13	<p>宝陽台は自治会（任期一年間）が行政の手足になれる様に自治会組織の一部改定をして役員会にスタッフ制を取り入れ、役員会が継続的な仕事ができる様にした。</p>
14	<p>国の指針に合わせた施策を行なう必要性を感じない。つくば市独自の施策を提示してはどうでしょう。</p>
15	<p>昔からずっと住んでいたつくば市民を気にかけて配慮してほしい。年齢が高い方が多いので。</p>
16	<p>荃崎地区活性化の具体策をお願いします。</p>
17	<p>本「まちづくりとしての地域包括ケアシステム」を読むと良いですよ。高齢者が住み慣れた地域で住み続けられるようにする!!というのがコンセプト。</p>
18	<p>市民参加を進める姿勢には好感をもっています。休日出勤は大変でしょうが、今後もよろしくお願いします。</p>
19	<p>先日谷田部車庫のバス停で15:00頃若い外国人の女性に会いました。買い物に来たのだけれど水海道まで帰るバスがなく、何時間もバスを待っているとのことでした。これからはつくば市だけで都市計画・まちづくりを考えるのではなく、近隣自治体とのコミュニケーションが必要だと思います。（質問に立たれた何人かの方も云われましたが）</p>
20	<p>宝陽台まちづくり委員会の準備委員として考慮すべき点憂慮すべき点が図</p>

	式化されたように感じられた。自立可能な生活圏の実現がますます遠のいてゆくように思う。
21	質問の中でもありましたが、他地域との連携も考える方法も可能性としてありだと思います。人口減少に伴い全国的に人が減る中で、人の奪い合いをしても、悪い方向に進んで行ってしまうような気がします。また、TX による移住者の増加などにも限界があるため、2035 年のその先のことも考えるべきかなと思います。もちろんコンパクトシティを考える上で駅を中心に考えることは前提のようになりますが、その他の地域にも焦点をきちんと当てないと大変なことになってしまう気がします。
22	私は上郷住民であり、新設ルートに赤浜線を北から南に通してくれるという事を聞いて大変よろこばしく思い、更にわが大山集落に 2 ヶ所バス停を設置していただければありがたいと思います。こういう意見も「まちづくり」のいっかんであると思います。
23	少子化による受益者負担増もあり市民参加による計画の PDCA 実施をすべし。
24	きれいにまとめてあるけどちょっとわかりにくいかも。
25	クレオ跡は何としても商業施設を 1～3F に誘致し、上は公的使用を希望します。研究学園駅とつくば駅周辺の住みわけをぜひ！！
26	つくば市のまちづくりについて 1. 住んでよかった、他人においてよと言えるまちになること。そのために何が期待されているかを市民で議論する。 2. つくばの持てるポテンシャルを発進するまちでありたい。例えば人類がこれから先生きていくために必要な「食」「水」「エネルギー」に関する課題と克復策を掲示して、つくばに来れば人類の未来が見えるようなことも必要である。TX 降りたらシャッター街ではあまりにみじめである。